

EKEBERGSKRENTEN

# Utsikten 15



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 18 000 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNING KJØPER

469 990,-

BYGGEÅR

1888

TOTALPRIS

18 469 990,-

ENERGIKLASSE

C

BRA-I/BRA TOTAL

132/132 kvm

TOMTEAREAL

998.1 m<sup>2</sup> (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)

+47 473 97 811

Jeg har vært aktiv som eiendomsmegler siden sommeren 2016 og har i denne perioden formidlet godt over 1000 hjem i og rundt Oslo. For meg handler eiendomsmegling om langt mer enn selve transaksjonen; det er drømmer som skal realiseres for både selger og kjøper. Det å bidra til at mennesker tar trygge og veloverveide valg i en av livets viktigste prosesser, er noe jeg er genuint opptatt av.

Mine holdninger til jobben og livet er synkrone. Jeg lever og ånder for eiendomsmegling og tar med meg verdifull erfaring fra en tidligere karriere i toppidretten. For meg er det ikke rom for andre prioriteringer enn familien og jobben. Det er dette fokuset som har gjort at jeg har klatret til toppen og i dag regnes som en av landets beste eiendomsmedglere. Når du velger meg, velger du fullt fokus hele veien.

Jeg jobber etter en enkel leveregel: Lykkes du, lykkes jeg.

Er du nysgjerrig på hvordan jeg tilfører verdi til ditt boligsalg? Klikk på kontaktknappen. Det kommer du ikke til å angre på.



## Deres nye hjem?

Velkommen til Utsikten 15!

Sjarmerende og gjennomført enebolig med attraktiv beliggenhet og fantastisk utsyn over byen. Her kombineres historisk sjel med moderne komfort, gode materialvalg og plassbygde løsninger. Boligen er de senere årene omfattende rehabilitert og godt vedlikeholdt, både utvendig og innvendig av dagens eier.

Den store hagen er opparbeidet med gressplen og frukttrær, og byr på et uteområde få andre eiendommer i området kan måle seg med. Skjermet og grønt, nær sentrum og kollektivtransport!

- Svært lyst og innbydende med god planløsning i begge etasjer
- Fantastisk, solrik hjørnetomt på 998 m<sup>2</sup>
- Vakkert eikekjøkken fra 2023
- Lekkert bad samt separat toalettrom
- Nytt elektrisk anlegg i hele huset
- Stor kjeller med mange bruksmuligheter
- Parkering på eiendommen









































## 2. ETASJE





























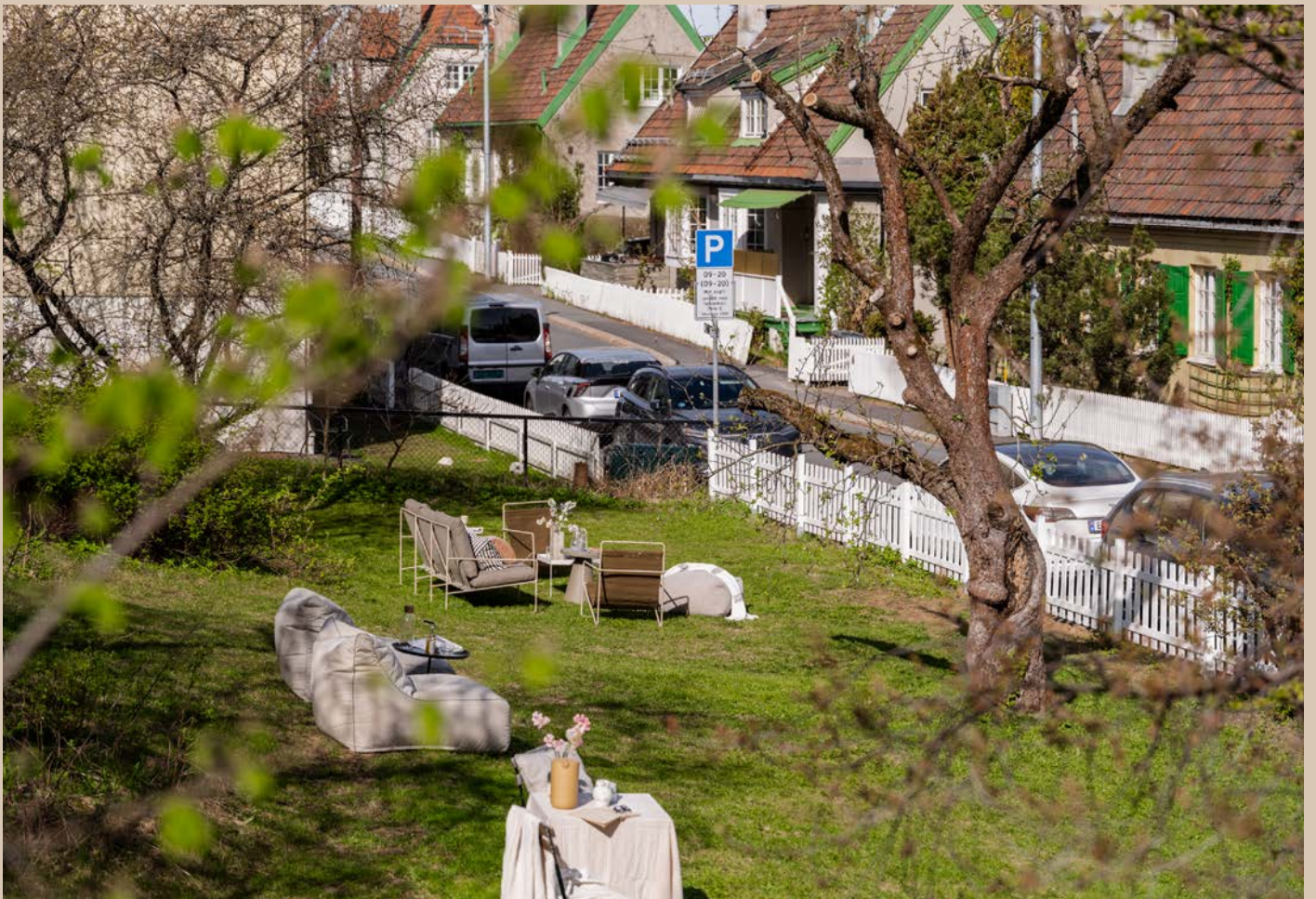


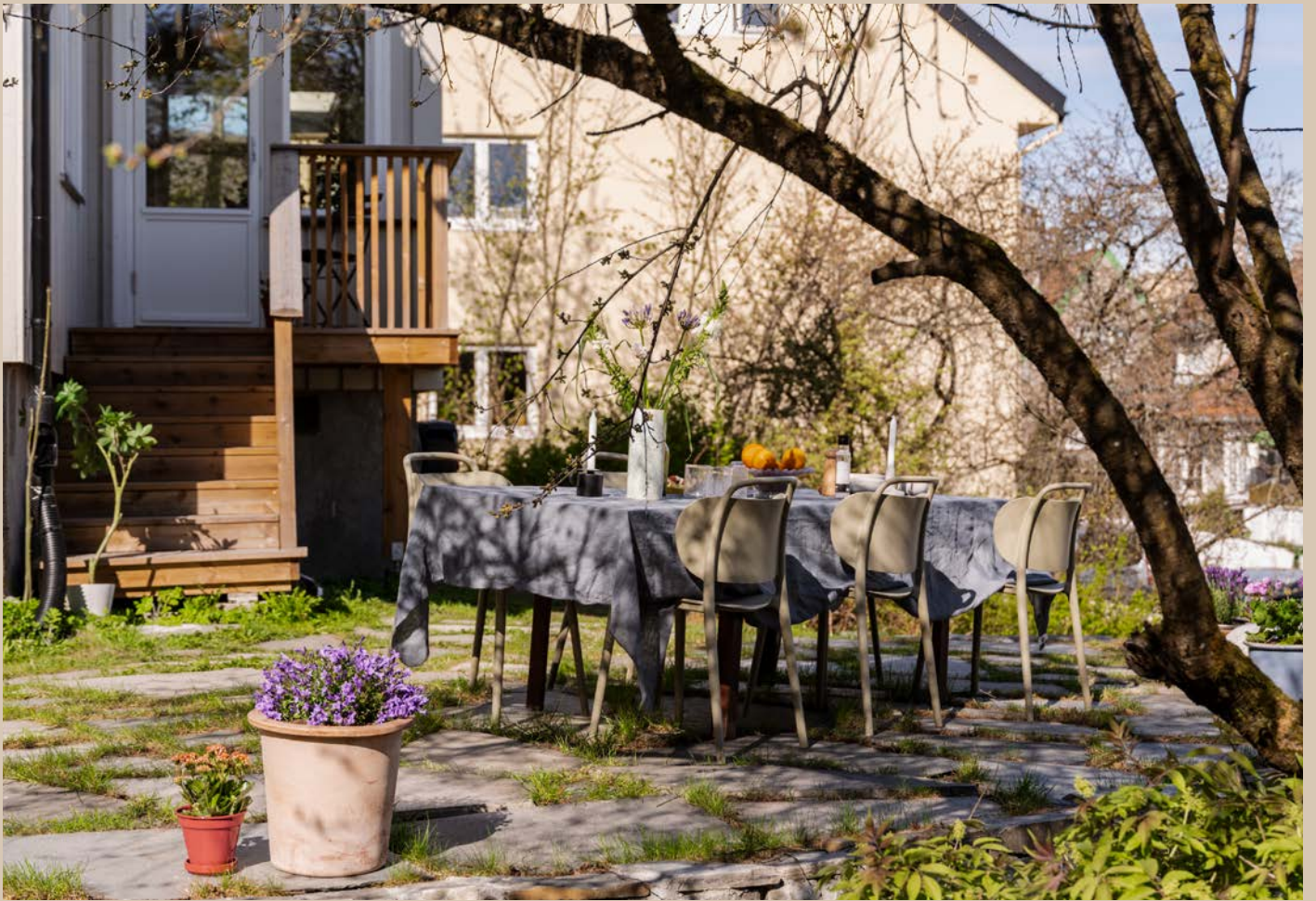


# EN FANTASTISK HAGE





















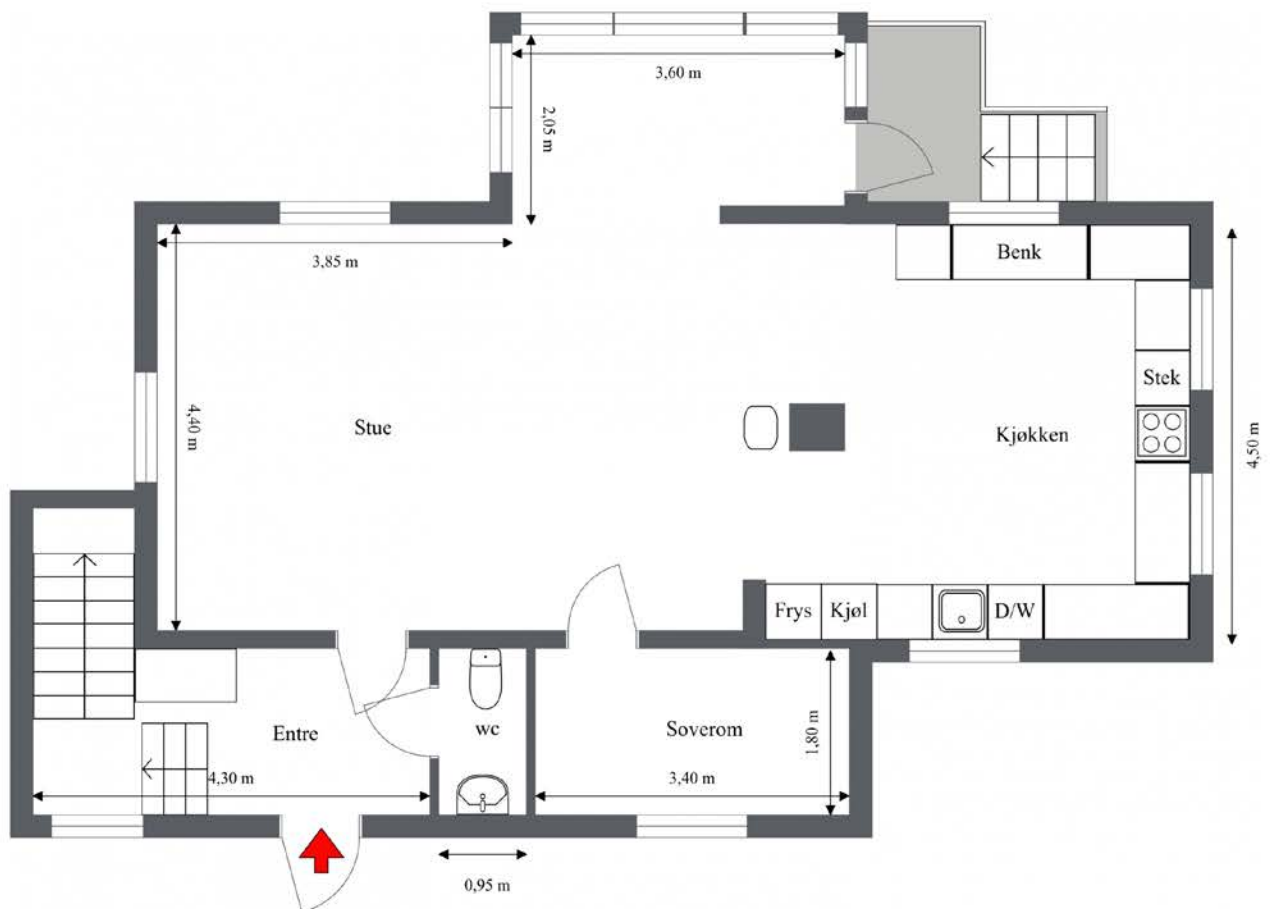




# PLANTEGNING 1. ETASJE



## Utsikten 15

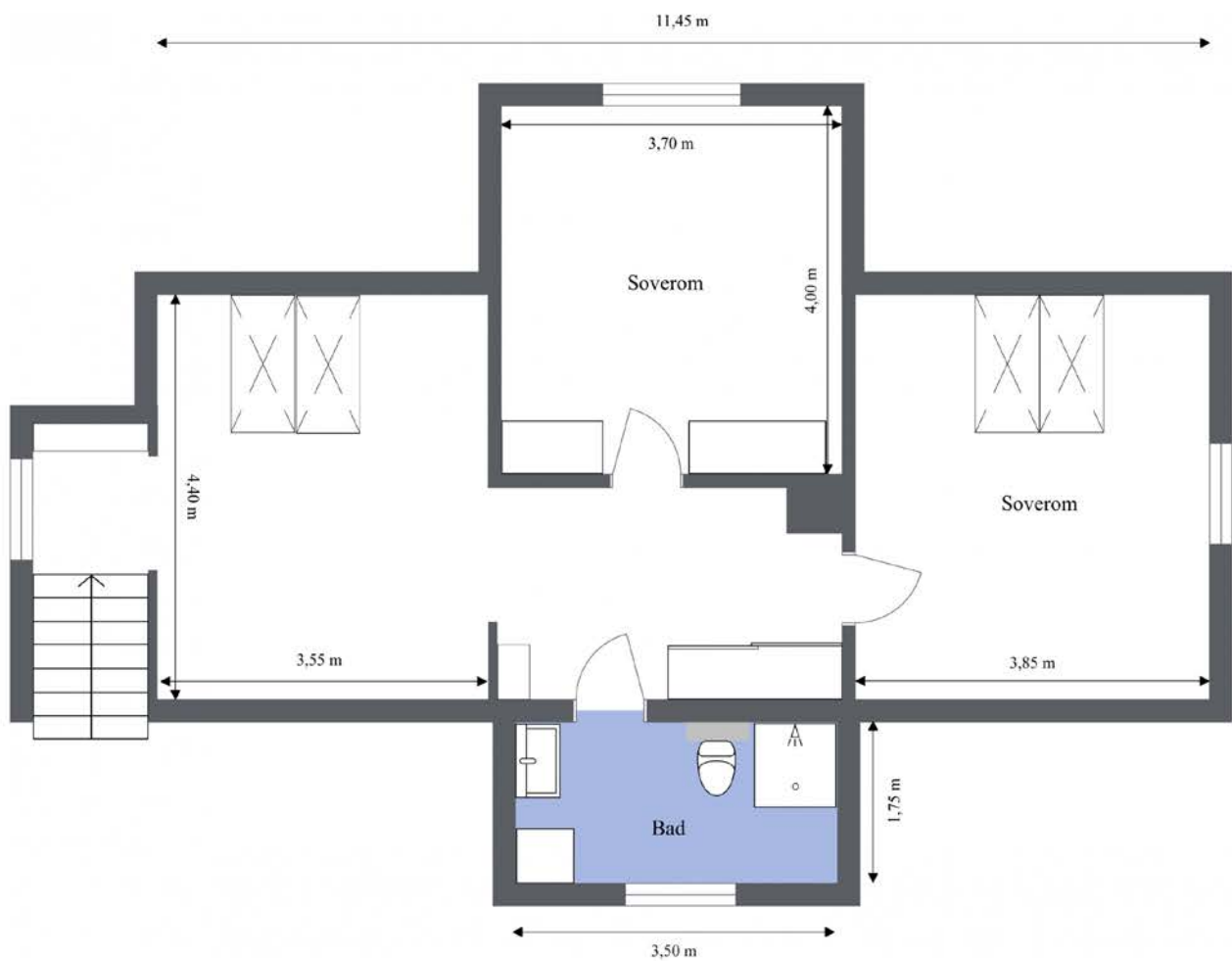


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

# PLANTEGNING 2. ETASJE



## Utsikten 15



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende.  
Arealer er oppmålt på stedet.

UTSIKTEN 15

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 18 000 000

## Omkostning kjøper

18 000 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

450 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
451 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

469 990 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
18 451 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

18 469 990 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 18 469 990

## Eiendomsskatt

Kr 5 726,- (2026)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra Oslo kommune. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Kommunale avgifter

Kr 23 154 (2026)

Informasjon: Vi gjør særskilt oppmerksom på at dette kun er et estimat av kommunale avgifter for inneværende år. Disse faktureres fire ganger årlig og vil variere etter forbruk.

Estimatet fordeler seg slik:

Feie- og tilsynsgebyr 237,00

Renovasjonsgebyr 10 972,72

Vann- og avløpsgebyr 11 944,44

## Andre kostnader:

Andre utgifter: Ny eier må etter overtakelse dekke bl.a. kommunale avgifter, strømforbruk, TV/internett-abonnement, innboforsikring, husforsikring samt andre valgfrie tilleggstenester.

Dagens eier har betalt følgende:

Årlig husforsikring: 17 567,- hos Fremtind.

TV/internett: Globalconnet fiber 1000/1000, kroner 999,- i måneden.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 3 768 276 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 11 811 823 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektsåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Boligen ligger attraktivt og rolig til i Utsikten 15, i ettertraktede Ekebergskrenten i Oslo, et veletablert og familievennlig boligområde med flotte omgivelser og nærhet til både byliv og natur. Her bor man høyt og luftig med kort vei til sentrum, samtidig som området byr på grønne omgivelser, utsiktspunkter og et trygt nærmiljø.

Eiendommen sogner til populære Ekeberg skole, og har i tillegg nærhet til Nordstrand ungdomsskole samt Kongshavn videregående skole. I nærområdet finnes også flere gode barnehager, blant annet Ekebergparken Barnehage og Bekkelaget barnehage. Dette gjør beliggenheten svært attraktiv for barnefamilier.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med flere butikker og servicetilbud i nærheten, blant annet Holtet med dagligvarebutikker, bakeri og servicefunksjoner, samt Lambertseter Senter og Karlsrud med ytterligere servicetilbud.

Området har gode kollektivforbindelser med kort vei til buss og trikk, som gir enkel og effektiv adkomst til sentrum og øvrige deler av Oslo. Det er også gode sykkelmuligheter og enkel tilgang til hovedveinettet.

For den aktive byr Ekebergskrenten på fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Like i nærheten finner man Ekebergparken med flotte turstier, skulpturpark og utsikt over byen og fjorden. Det er også kort vei til

Ekebergsletta, Brannfjell og flotte turveier mot Bekkelaget.

Dette er et perfekt område for deg som ønsker å bo fredelig og naturnært, samtidig som du har byen og alle fasiliteter innen rekkevidde.

## Parkering

Gode parkeringsmuligheter i oppkjørselen med god plass til 3/4 biler.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 998.1 m<sup>2</sup>

Opparbeidet skrånende inngjerdet tomt med gressplen, forskjellig beplantning og asfaltert innkjørsel.

Ifølge eier er følgende utbedringer gjort siden 2023; Reparert oppkjørsel med etablert steinmur og bedd, montert ny port og gjerde, asfaltert oppkjørselen, montert hagebod, etablert to steinplattinger, montert avrenning fra tak ned i takrenner og til regnbed / steinkiste skjult under bakken, planert gresset og sådd og etablert bøkehekk mot vei.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Eiendommen er oppført før 1998 og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Følgende dokumenter foreligger i kommunens arkiver:

- Attestert ekspedisjonsdokument for etablering av to verandatilbygg på hver side av huset. Disse er innlemmet i boligen og er henholdsvis bad og deler av hovedsoverom i dag. Byggetegningene fra denne saken er datert 1918. Se vedlagte tegninger.

- Ferdigattest for fasadeendringer og rehabilitering av pipe ref. saksnummer: 202316367 - Byggesak. Denne byggesaken er utført i regi av dagens eiere og inkluderer blant annet nye takvinduer (nord), nytt vindu på (sør), utvide eksisterende vindu (nord), adkomst til hage og vindusproporsjoner (nord).

- Det ble sendt inn melding om ikke søknadspliktig tiltak vedørende oppføring av uteboden. Saken er registrert og avsluttet.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger tegninger fra blant annet 1918, men det er gjort flere endringer iht disse opp gjennom årene, senest i perioden 2023/25.

## Innhold

### Areal

BRA - i: 132 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 132 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 58 m<sup>2</sup> entré, stue, kjøkken, soverom og toalettrom. trapperom, loftstue, bad og to soverom.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

2. etasje har totalt gulvareal på 69 m<sup>2</sup>, hvorav 11 m<sup>2</sup> ikke er måleverdig areal.

Råkjeller under deler av boligen med takhøyde mellom 1,80-1,90m (derfor ikke måleverdig) og en gulvflate på ca. 30 m<sup>2</sup>.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 1. etasje 2,30-2,35m.

## Standard

Hovedetasjen:

Entré - velkommen hjem!

Entréen gir et lyst og innbydende førsteinntrykk med god takhøyde og en luftig romfølelse. Her er det plassbygde garderobeløsninger som gir praktisk oppbevaring og utnytter arealet på en smart og stilren måte.

Stuen

Stuen er et lyst og innbydende oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir hyggelig utsyn mot nærområdet. Den åpne løsningen skaper god flyt og en luftig romfølelse.

Synlig laftevegg tilfører varme, karakter og en sjarmerende historisk atmosfære, mens lyse tregulv og rolige fargetoner gir et tidløst uttrykk. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og lesestol. I tillegg er det plassbygde løsninger med bokhylle og sofa med oppbevaring, som gir både funksjonalitet og et gjennomført preg.

Kjøkkenet

Kjøkkenet ble oppført i 2023 og fremstår som et stilrent og gjennomført rom med gode materialvalg og

funksjonelle løsninger. Innredningen er utført med Ikea-skrog kombinert med fronter i eikefiner, som gir et varmt og eksklusivt preg, mens helstøpt benkeplate i betong tilfører et moderne uttrykk og solide arbeidsflater.

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp samt kjøle-/fryseskap. I tillegg er det montert Quooker-kran med kokende vann, Waterguard og komfyrvakt for ekstra komfort og sikkerhet i hverdagen.

Et særpreg ved rommet er den plassbygde sittebenken med oppbevaring, som skaper en lun og sosial spiseplass ved vinduet. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir kjøkkenet en lys og innbydende atmosfære.

Trapperom til 2. etasje

Trapperommet fremstår som et gjennomført og funksjonelt mellomrom med flotte plassbygde løsninger som utnytter arealet svært godt. Her er det integrert oppbevaring og sittebenk, som gir en praktisk og ryddig følelse med et stilrent uttrykk. Den spesialtilpassede innredningen skaper en helhetlig overgang mellom etasjene.

Loftstuen er et lyst og sjarmerende oppholdsrom med skråtak, takvinduer og hyggelig atmosfære. Rommet egner seg ypperlig som TV-stue, hjemmekontor, lekerom eller ekstra oppholdsrom. Her er det også plassbygde løsninger med garderobe, bokhylle og sofa med oppbevaring, som gir både karakter og smart utnyttelse av plassen.

Baderom

Badet er modernisert og oppgradert i flere omganger, med et stilrent og tidsriktig uttrykk. Rommet ble totalrenovert i 2020, hvor opprinnelig bad ble bygget opp på nytt med nye overflater, sanitærutstyr og gulvvarme. I 2023/24 ble badet ytterligere oppgradert med microsement på gulv og vegger, nytt sanitærutstyr samt flytting av varmtvannsbereider til kjeller, noe som gir en

mer praktisk og ryddig romløsning.

Badet fremstår moderne og delikat, med dusjløsning på gulv med dusjdører i herdet glass, plassbygget servantskap med skuffer som gir gode oppbevaringsmuligheter, samt vegghengt toalett med innebygget sistene. Sisternekassen ble fornyet i 2025. Det er opplegg for vaskemaskin, og elektriske varmekabler i gulvet sørger for god komfort året rundt.

#### Hovedsoverom

Hovedsoverommet er et lunt og innbydende rom med plass til dobbeltseng. Skråtak, varme materialvalg og vindu med hyggelig utsyn gir rommet en rolig og sjarmerende atmosfære. Plassbygde garderobeløsninger gir god oppbevaring og utnytter arealet på en smart og helhetlig måte.

#### Soverom 2

Barnerommet er et lyst og sjarmerende rom med skråtak, takvinduer og hyggelig dagslysinnslipp. Rommet har en lun atmosfære og god gulvplass til både lek, seng og oppbevaring. Et trivelig rom med fine muligheter som barnerom, gjesterom eller kreativt hobbyrom.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklampe på gjesterom nede og taklampe barnerom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Satt inn ny sisternekasse i 2025.

Utført av JJ Rørservice AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyert?

Ja, bademiljøeksperten totalrenoverte badet i 2020, med ny membran, gulv, fliser, rør osv.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært. Nye avløpsrør og vannrør i hele boligen. Alt er modernisert, med unntak av kobling inn i membran ved toalett i 2. etg - det ble ikke ansett som nødvendig av rørlegger. Utført av Brødrene Jacobsen Aut. rørl.bedrift AS.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Kjelleren oppleves som fin og tørr, vi har fulgt med på luftfuktigheten og tidvis brukt luftavfukter på sommeren. Ved ekstrem nedbør kan noe vann komme fra vei inn mot oppkjørsel, men dette renner fint rundt huset og ned i dreneringsrør som er lagt på sidene av huset.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Taket ble totalrenovert før vi kjøpte. En blikkenslager la et nytt beslag høsten 2025 for å tette en overgang i et beslag.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Det ble funnet noen teppebillelarver i skap vinteren 2025. De anbefalte tiltakene ble iverksatt, blant annet å fjerne gamle fuglereir og sette fuglebånd rundt hele huset for å hindre etablering av nye reder. Etter at tiltakene ble fullført, har det ikke blitt observert igjen.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Alt elektrisk i huset er nytt, med nye stikk, lys, elbillader, varmpumpe, varmekabler, varmefolie, VVB osv. Arbeidet ble gjort i 2023-2025. Utført av Ørnulf Wiig elektrisk og Vik elektriske.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Veggmontert elbillader fra Tesla som fungerer på alle biler med standardkontakt.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er tømmerne i Hammerlaget AS som har stått for totalreoveringen av boligen, i tillegg til egeninnsats fra oss under veiledning og kontroll fra Hammerlaget.

Er det foretatt radonmåling?

Ja, det er montert radonsug mot grunn. Målingen ligger på 96 i oppholdsrom i 2. etg, og 197 i kjeller de siste tre månedene. Dette er da i de kaldeste månedene hvor målingene generelt er høyere.

Tilleggs kommentarer for noe av arbeidet som er gjort:

Barnerom: Fjernet gammel isolasjon, isolert på nytt. Løftet takbjelker og forsterket taket. Etablert takvindu. Byttet sidevindu. Slipt og malt orginalt tregulv.

Hovedsoverom: Satt inn nytt og større vindu. Slipt og oljet orginalt tregulv. Plassbygd garderobeløsning.

Lofstue: Satt inn takvindu. Nytt sidevindu. Ny isolasjon. Løftet takbjelkene og forsterket taket. Nytt furugulv fra Moelven. Montert kryssfiner på vegger og i tak. Plassbygd bokhylle. Plassbygd oppbevaring / garderobe. Plassbygd sofa m/ oppbevaring.

Hovedbad: Nytt plassbygd servantskap. Flyttet varmtvannstank til kjeller. Nytt vegghengt toalett. Nye dusjdører og dusj. Kledd vegger og gulv med italiensk mikroement. Nytt vindu .

Gang: Etablert nytt gulv med italienske terazzofliser fra Ellingard. Varmekabler. Plassbygd garderobeskap med ekstra oppbevaring i bunn. Slipt og oljet orginaltrapp m/ nye håndløpere. Ny isolasjon. Etablert oppbevaring. Montert smartlås på ytterdør.

Toalett nede: Etablert nytt bad. Varmekabler på egen sone. Etterisolert.

Soverom i 1. etg: Nytt furugulv. Fjernet gammelt gulv og bunnsviller. Isolert på nytt, samt isolert gulvet.

Stue: Nytt furugulv. Varmefolie under gulv. Ny varmpumpe. Snekkerbygd sofa og bokhylle. Forsterket taket. Fjernet vegg inn mot kjøkken, satt inn ståldrager. Etablert ny peis. Pipefornyng med stålrør. Nye vinduer og balkongdør i karnappet.

Kjøkken: Slipt og lakkert orginalt tregulv. Snekkerbygd fronter i eikefiner. Montert helstøpt benkeplate, Miele ventilator og platetopp, Siemens vaskemaskin, komfyr fra

Bosch, samt fryseskap og kjøleskap fra Siemens. Montert Quooker-kran med kokende vann. Nytt elektrisk og nytt vannsystem. Komfyrvakt og vannstopp. Tre nye vinduer. Fjernet råtnete bjelker mot kjeller og erstattet med nye.

Kjeller: Fjernet stubbloftsleire i tak. Forsterket taket mot kjøkken og isolert på nytt. Pigget opp gulv, isolert og støpt gulv i midtre seksjon. Forsterket vegger. Montert radonsug i gulv.

Elektrisk: Alt av elektrisk er byttet i huset, med unntak av hovedstrøminntaket inn til sikringsskapet. Trukket ytterligere jording som er gravd ned i bakken ute. Montert to stykk utekontakter. Montert el-billader. Ny smart Høiax varmtvannsbereder. Montert solceller på taket. Nye stikk i hele huset. Varmefolie stue, varmekabler gang og toalett.

VVS: Kjerneboret trase til nye rør til toalett nede. Byttet alt av gamle rør i hele huset fra kjeller og opp, med unntak av 20 cm jernrør til hovedbadet. Etablert to stykk utendørs kraner m/ veggmonterte slangetromler.

Utendørs: Reparert oppkjørsel med etablert steinmur og bedd. Ny port. Asfaltert oppkjørselen. Montert hagebod. Etablert to steinplattinger. Montert avrenning fra tak ned i takrenner og til regnbed / steinkiste skjult under bakken. Planert gresset og sådd. Etablert bøkehekk mot vei. Nytt gjerde. Arborist har beskåret epletreet.

Taket: Montert snøfangere rundt på taket. Fuglebånd rundt hele huset.

## Byggemåte

Yttervegger og bærevegger oppført både med bindingsverk og i laftet tømmer. Utvendig er den kledd med stående trepanel. Taktekkingen er av betongtakstein. Saltak i trekonstruksjon med duk som undertak. Boligen har kjellerrom med to utvendige adkomster. Vegger i kjeller er oppført i gråstein/murverk,

støpt dekke/gulv og delvis platekledd tak. En adkomst til kjeller er via støpt trapp. Bygningen har krypkjeller under deler av huset med trebjelkelag og stubbegulv. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

### Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

### Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peisovn montert i stue/kjøkken. Pipen er rehabilitert med pipefornying med nye innvendige stålrør og ny feieluke i kjeller.

### Dører

Det ble satt inn "ny" brukt tredør fra 1980 tallet i 2023.

Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

### Uteplasser

Adkomst til liten nordvendt balkong fra stue. Videre trapp ned til uteplass og hage.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig > Vinduer - 1

Bygningsdelen er nå ca. 35 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

- Utvendig > Dører

Selv om døren ble skiftet i 2023, er den nå ca. 35 år gammel, og anbefalt brukstid er snart overskredet. Det bør derfor vurderes utskifting av døren for å unngå økt risiko for varmetap, trekk og redusert sikkerhet.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Det ble foretatt kontroll med fuktindikator i grunnmur og i gulv uten at det ble registrert unormalt høye fuktverdier, men stedvis enkelte fuktforskjeller, som høyst sannsynlig skyldes kapillært oppsug fra grunnen.

- Innvendig > Innvendige dører

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

Bygningsdelen fungerer fortsatt med dagens tilstand, men kan gå noe tregt.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Eldre grunnmur.

Ikke avdekket synlige skader.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik. Målt høydeforskjell på 15-35 mm på stuegulv og kjøkkengulv og på loftstue.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Innvendig > Kryp kjeller

Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en

risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i laftet treverk. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyde på rekkverk er målt til 95cm, minimumskrav er 100cm.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Utsikten 15, 0196 OSLO

Gnr. 233, bnr. 457, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune.

### Selger

Kyrre Lien og Benedicte Tobiassen

## Energiklasse

C

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Dagens eiere betalte 15 846,- for strøm i 2025. Årlig forbruk for 2025 var 19357 kWt, men 2821 kWt av dette var produsert fra solcellene. I tillegg til dette var 2306 kWt overskuddsstrøm fra solceller og solgt til nettet.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. S-2255. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15,

Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1:10.87 endr.reg.best. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Tinglyste heftelser

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler boligeier. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Huset kan leies ut i sin helhet, men det er ingen egen utleiedel i boligen.

## Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

## Kontraktsgrunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende

bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsvalg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 144 000,00

Grunnpakke bolig info kr 7 500,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 33 000,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 234 250,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring

og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.  
Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner  
emir.resulbegovic@emera.no  
Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen  
Eiendomsmegler  
marthe.holt.jensen@emera.no  
Tlf: 906 33 227

## Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner  
emir.resulbegovic@emera.no  
Tlf: 473 97 811

## Meglerforetaket

Emera No2 AS  
Organisasjonsnummer 934963407  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

01.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

UTSIKTEN 15

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260123	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Benedicte Toblassen	Kyrre Lien
Gateadresse	
Utsikten 15	
Poststed	Postnr
OSLO	0196
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind / DNB
Polise/avtalnr.	30922527

Document reference: 02260123

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: BT, KL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Veggmontert elbillader fra Tesla som fungerer på alle biler med standardkontakt.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er tømrerne i Hammerlaget AS som har stått for totalrenoveringen av boligen, i tillegg til egeninnsats fra oss under veiledning og kontroll fra Hammerlaget.

Arbeid utført av

Hammerlaget AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er montert radonsug mot grunn. Målingen ligger på 96 i oppholdsrom i 2. etg, og 197 i kjeller de siste tre månedene. Dette er da i de kaldeste månedene hvor målingene generelt er høyere.

21.1 Radonmåling

År

2026

Verdi

96

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Dette er noe av arbeidet som er gjort: Barnerom: Fjernet gammel isolasjon, isolert på nytt Løftet takbjelker og forsterket taket Etablert takvindu Byttet sidevindu Slipt og malt originalt tregulv Hovedsoverom: Satt inn nytt og større vindu Slipt og oljet originalt tregulv Plassbygd garderobeløsning Loftstue: Satt inn takvindu Nytt sidevindu Ny isolasjon Løftet takbjelkene og forsterket taket Nytt furugulv fra Moelven Montert kryssfiner på vegger og i tak Plassbygd bokhylle Plassbygd oppbevaring / garderobe Plassbygd sofa m/ oppbevaring Hovedbad: Nytt plassbygd servantskap Flyttet varmtvannstank til kjeller Nytt vegghengt toalett Nye dusjdører og dusj Kledd vegger og gulv med italiensk mikrosegment Nytt vindu Gang: Etablert nytt gulv med italienske terazzofliser fra Ellingard Varmekabler Plassbygd garderobeskap med ekstra oppbevaring i bunn Slipt og oljet originaltrapp m/ nye håndløpere Ny isolasjon Etablert oppbevaring Montert smartlås på ytterdør Toalett nede: Etablert nytt bad Varmekabler på egen sone Etterisolert Soverom i 1. etg: Nytt furugulv Fjernet gammelt gulv og bunnsviller Isolert på nytt, samt isolert gulvet Stue: Nytt furugulv Varmefolie under gulv Ny varmepumpe Snekkerbygd sofa og bokhylle Forsterket taket Fjernet vegg inn mot kjøkken, satt inn ståldrager Etablert ny peis Pipeformyning med stålrør Nye vinduer og balkongdør i karnappet Kjøkken: Slipt og lakkert originalt tregulv Snekkerbygde fronter i eikefiner Montert helstøpt benkeplate Miele ventilator og platetopp Siemens vaskemaskin Komfyr fra Bosch Fryseskap og kjøleskap fra Siemens Montert Quooker-kran med kokende vann Nytt elektrisk og nytt vannsystem Komfyrvakt og vannstopp Tre nye vinduer Fjernet råtnne bjelker mot kjeller og erstattet med nye Kjeller: Fjernet stubbloftsleire i tak Forsterket taket mot kjøkken og isolert på nytt Pigget opp gulv, isolert og støpt gulv i midtre seksjon Forsterket vegg Montert radonsug i gulv Elektrisk: Alt av elektrisk er byttet i huset, med unntak av hovedstrøminntaket inn til sikringskapet Trukket ytterligere jording som er gravd ned i bakken ute Montert to stykk utekontakter Montert el-billader Ny smart Høixax varmtvannsbereider Montert solceller på taket Nye stikk i hele huset Varmefolie stue, varmekabler gang og toalett VVS: Kjerneboret trase til nye rør til toalett nede Byttet alt av gamle rør i hele huset fra kjeller og opp, med unntak av 20 cm jernrør til hovedbadet Etablert to stykk utendørs kraner m/ veggmonterte slangetromler Utendørs: Reparerer oppkjørsel med etablert steinmur og bedd Ny port Asfaltert oppkjørselen Montert hagebod Etablert to steinplattinger Montert avrenning fra tak ned i takrenner og til regnbed / steinkiste skjult under bakken Planert gresset og sådd Etablert bøkehekk mot vei Nytt gjerde Arborist har beskåret epletreet Taket: Montert snøfangere rundt på taket Fuglebånd rundt hele huset

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedicte Tobiassen	cd3c89e4af42d183688b6 1c60594d116982b481b	09.04.2026 07:54:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kyrre Lien	88a9e2ba0e4199e5e074 446019b5c24061fbd3ee	09.04.2026 07:56:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260123

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Utsikten 15, 0196 OSLO  
 OSLO kommune  
 # gnr. 233, bnr. 457

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 132 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 25.04.2026

Oppdragsnr.: 15467-2999

Eiendomsverdi ref nr: ZE2130

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømmermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

### Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre bolig som ble oppført på denne adressen på 1880 tallet. Opprinnelig konstruksjon var trolig laftet tømmer som utvendig ble kledd med panel. Senere er den tilbygget og omgjort flere ganger. Seneste oppgraderinger er gjort i perioden 2023 til 2025.

Overflater og innredninger er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder og tid for oppgradering.

Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er registrert en del TG 2 og en TG 3. TG 2 er blant annet gitt pga alder på noen vinduer og dører og kjellerkonstruksjon. TG 3 er gitt pga skjevheter i etasjeskillere.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

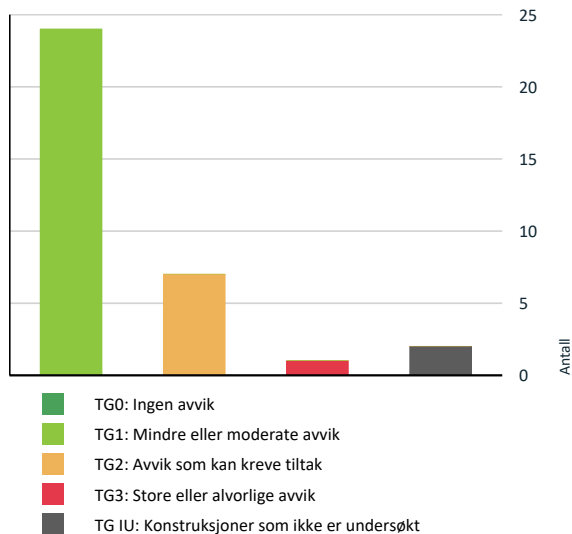
### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger fra blant annet 1918, men det er gjort flere endringer iht disse opp gjennom årene, senest i perioden 2023/25.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

- ! **TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
  - ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
  - ! **Utvendig > Vinduer - 1** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1888

**Kommentar**  
Bygning tatt i bruk ifølge Norges  
Eiendommer.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ifølge tidligere prospekt ble tak rehabilitert i 2018/19 med undertaksduk, takstein, vindskier, renner/nedløp/beslag og pipehatt. I 2023 ble det ettermontert snøfangere rundt på taket, fuglebånd montert rundt hele huset og blikkenslager reparert kilrenne etter vanninntrenging.

Det er ikke montert snøfangere nedenfor solcellepanel.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger og bærevegger oppført både med bindingsverk og i laftet tømmer. Utvendig er den kledd med stående trepanel. Noen rom etterisolert i 2023 som blant annet toalett, soverom og og entre. 1. etasje og loftstue

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det anbefales også å male boligen.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon med duk som undertak. Innvendig ble tak i 2023 løftet noe ved at takbjelker ble løftet og tak forsterket. I tillegg ble utspart for takvinduer på to rom. Statiker har gjort beregninger for utbedringene der bæring er endret.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass. Noen vinduer ble skiftet, etablert et nytt vindu på kjøkken og montert takvinduer på to rom i 2. etasje/loft.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vinduer - 1

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass. Et vindu på kjøkken, to vinduer i stue, vindu på soverom 1. etasje og vindu i gang fra 1983/84

**Årstall:** 1984

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu med isolerglass er 20 - 40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er nå ca. 35 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Dører

### Beskrivelse

det ble satt inn "ny" brukt tredør fra 1980 tallet i 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid forytterdører er på ca. 30-40 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om døren ble skiftet i 2023, er den nå ca. 35 år gammel, og anbefalt brukstid er snart overskredet. Det bør derfor vurderes utskifting av døren for å unngå økt risiko for varmetap, trekk og redusert sikkerhet.

## **TG 1** Dører - balkongdør

### Beskrivelse

Balkongdør med teramme og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2023      Kilde: Produksjonsår på produkt

## **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Adkomst til liten nordvendt balkong fra stue. Videre trapp ned til uteplass og hage.

## INNVENDIG

## **TG 1** Overflater

### Beskrivelse

1. etasje;

- Stue; Nytt (2023) furugulv, malte platekledd vegger med noe frilagt originalt laftet vegg og malte plater i taket.
- Kjøkken; Slipt og lakkert originalt tregulv, malt originalt panel på vegger og malte plater i taket.
- Soverom; Nytt furugulv, malte plater på vegger og i tak.
- Entre; Terazzo fliser på gulv, vegger med malt panel/plater og noen finerplater og malte plater i taket.

2. etasje;

- Loftstue; Nytt oljet furugulv, bortsett fra parti ved trapp, finerplater på vegger og i taket.
- Hoved soverom; Slipt og oljet originalt tregulv, original malt panel på vegger og malt panel i taket.
- Soverom; Slipt og malt originalt tregulv, malt panel på vegger og i taket.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etterisolert gulv på soverom 1. etasje og entre mot kjeller.

Etter at noe vegg i stue er fjernet er det satt inn ståldrager som ny bæring mot 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 15-35 mm på stuegulv og kjøkkengulv og på loftstue.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ujevnheter i gulvet kan føre til sprekker, knirk og redusert levetid på gulvbelegg, samt utfordringer ved legging av nytt belegg.

## **TG 1** Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Peisovn montert i stue/kjøkken.

Pipen er rehabilitert med pipefornyning med nye innvendige stålrør og ny feieluke i kjeller.



## **TG 2** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Boligen har kjellerrom med to utvendige adkomster. Vegger i kjeller er oppført i gråstein/murverk, støpt dekke/gulv og delvis plateledd tak. En adkomst til kjeller er via støpt trapp. Begge dører til kjeller er eldre og i noe dårlig befatning.

Utført arbeid i kjeller ifølge selger; Fjernet stubbloftsleire og isolert på nytt i tak, forsterket taket mot kjøkken, pigget opp gulv, isolert og støpt gulv i midtre seksjon, forsterket vegger og montert radonsug i gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Overflater har kun enkel behandling.

Det ble foretatt kontroll med fuktindikator i grunnmur og i gulv uten at det ble registrert unormalt høye fuktverdier, men stedvis enkelte fuktforskjeller, som høyst sannsynlig skyldes kapillært oppsug fra grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Det anbefales å la kjellervegger og gulv stå fritt eksponert og sørge for god ventilering, slik at eventuell fukt som trenger inn kan fordampe og ikke forårsake skade.

Dersom veggene kles igjen, øker risikoen for skjult fuktskade og muggdannelse, noe som kan føre til redusert inneklima og skade på konstruksjonen.



#### TG 11 Kryp Kjeller

##### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under deler av huset med trebjelkelag og stubbegulv.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Andre tiltak:

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Manglende tilgang gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til skader dersom forholdene ikke oppdages og utbedres i tide.

#### TG 1 Innvendige trapper

##### Beskrivelse

Slipt og oljet orginaltrapp



#### TG 2 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innerdører i varierende typer og standard.

Ny profilert furudør mellom entre og stue og ellers flere eldre og originale dører.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer fortsatt med dagens tilstand, men kan gå noe tregt.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det er plassbygd garderobeløsninger på hoved soverom, loftstue og i entre. I tillegg er det plassbygd bokhylle og sofa med oppbevaring på loftstue, sofa og bokhylle i stue og sittebenk på kjøkken. Arbeidene utført i 2023 og senere.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Opprinnelig bad ble ribbet helt ned og bygd opp igjen i 2020 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv. I 2023/24 ble gulv og vegger påført microsement, nytt sanitærutstyr montert og varmtvannsbereider ble fjernet og ny plassert i kjeller.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Opprinnelig flislagte vegger fra 2017 som er påført microsement i 2023 og malte plater i tak.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har microsement på opprinnelige fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgspgaver



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Nytt plassbygd servantskap med skuffer. Klosett med vegghegt klosettskål og innebygget sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Satt inn ny susternekkasse i 2025

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte montert.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i laftet treverk. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med Ikea skrog og eikefiner skapfronter, helstøpt betong benkeplate, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøøl-/fryseskap. Quooker-kran med kokende vann, Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Integrert ventilator i koketopp med utluft yttervegg.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegger og i tak. Servant og frittstående toalett.

Årstall: 2023

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vanninstallasjoner i boligen montert med "rør i rør" system (PEX). Hoved stoppekran og fordeling plassert i kjeller, i tillegg er det montert fordelingskap med stoppekraner på bad 2. etasje.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Ifølge selger er alt av gamle rør i hele huset fra kjeller og opp skiftet ut, med unntak av 20 cm jernrør til hovedbadet, Kjerneboret trase til nye rør til toalett 1. etasje.

Årstall: 2023

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Montert to utendørs kraner.

### TG 1 Oppvarming

#### Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet med løse ovner i 2. etasje I 1. etasje er det gulvvarme i flere rom, i stue er det varmemefolie og varmekabler på wc, entre og bad 2. etasje. I tillegg peisovn og varmepumpe i stue.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Ca 300 ltr. varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Årstall: 2023

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, 12x15, 1x20 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023 Ifølge selger er alt av elektrisk byttet i huset, med unntak av hovedstrøminntaket inn til sikringsskapet.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Sikringsskap og el-anlegg oppgardert.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Boligen er trolig fundamentert på faste masser, men dette er ikke dokumentert.

### TG2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er ukjent hvordan drenering av bygning er utført.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til drenering og fuktsikring av grunnmuren.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som øker risikoen for skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur oppført i gråstein/murverk,

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre grunnmur.

Ikke avdekket synlige skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av grunnmuren for å oppdage eventuelle fremtidige skader eller utvikling av sprekker. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for fuktinntrenging eller setningskader over tid.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er utført Radon målinger og gjort tiltak med utlufting. Snittmålinger i kjeller for de siste tre månedene frem til i dag: 176Bq/m<sup>3</sup>, og i 2. etasje: 96Bq/m<sup>3</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyde på rekkverk er målt til 95cm, minimumskrav er 100cm.

### Konsekvens/tiltak

Høyde på rekkverk er målt til 95cm, minimumskrav er 100cm.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

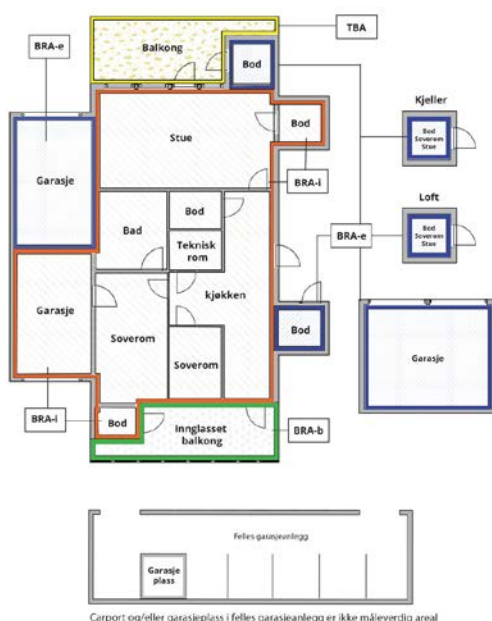
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller							
1. etasje	74			74			74
2. etasje	58			58		11	69
<b>SUM</b>	<b>132</b>					<b>11</b>	<b>143</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>132</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2	
1. etasje	Entré/trapperom, toalettrom, stue, soverom, kjøkken		
2. etasje	Trapperom, loftstue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		

### Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 1. etasje 2,30-2,35m.

I tillegg er det en råkjeller under deler av boligen med takhøyde mellom 1,80-1,90m (derfor ikke måleverdig) og en gulvflate på ca 30m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger tegninger fra blant annet 1918, men det er gjort flere endringer iht disse opp gjennom årene, senest i perioden 2023/25.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen ble oppgradert i perioden 2023-2025 med blant annet ny kjøkkeninnredning, innsetting av takvinduer og generell oppussing av overflater og innredninger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Kyrre Lien	Kunde
	Benedicte Tobiassen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	457		0	998.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Utsikten 15

### Hjemmelshaver

Benedicte Tobiassen og Kyrre Lien

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende på nedre Ekeberg nær Kværnerbyen i et veletablert boligområde bestående av nyere og eldre bebyggelse. Sentral beliggenhet med kort avstand til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler og forretninger. I tillegg er blant annet Ekebergsletta, Ekeberghallen, ridesenter, skiløyper, parker og friområder i nærområdet. Boligen ligger i et stille og barnevennlig område med skrånende terreng mot vest.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk via privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpssystem via privat stikkledning.

### Om tomten

Opparbeidet skrånende inngjerdet tomt med gressplen, forskjellig beplantning og asfaltert innkjørsel. Ifølge eier er følgende utbedringer gjort siden 2023; Reparert oppkjørsel med etablert steinmur og bedd, montert ny port og gjerde, asfaltert oppkjørselen, montert hagebod, etablert to steinplattinger, montert avrenning fra tak ned i takrenner og til regnbed / steinkiste skjult under bakken, planert gresset og sådd og etablert bøkehekk mot vei.

### Parkering

Biloppstillingsplasser på egen tomt i innkjørsel og på gårdsplass.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	30922527			

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomtareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	
2	25.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring -iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZE2130>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

### Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

### Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-233/457</b>	<b>DeINr. 1</b>	<b>Kommunale avgifter</b>	<b>NOK 23 154,16</b>
Eiendomsadresse:	Utsikten 15 0196 OSLO	<b>Eiendomsskatt</b>	<b>NOK 5 726,00</b>
Fakturamottaker:	Tobiassen Benedicte Utsikten 15 0196 OSLO		
Eiernavn:	Tobiassen Benedicte	<b>Totalt</b>	<b>NOK 28 880,16</b>

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	<b>7 212,52</b>	<b>0,00</b>	26040000070013039	11980655	23.04.2026	26.05.2026
<b>Totalt å betale</b>			<b>7 212,52</b>					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

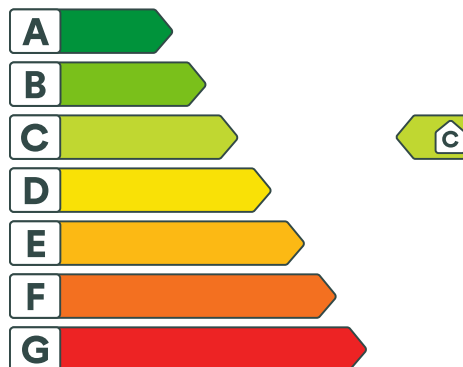
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Eiendomsskatt	5 726,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	11 944,44
<b>Totale avgifter</b>	<b>28 880,16</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Adresse <b>Utsikten 15, 0196 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>09.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-278898</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>80609876</b>
Gårdsnummer <b>233</b>	Bruksnummer <b>457</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1880</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>128,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>128,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Sol, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**147,15 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**147,15 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**19 888 kWh**



## Utsikten 15, 0196 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Ja</b>	



## Utsikten 15, 0196 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 3: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



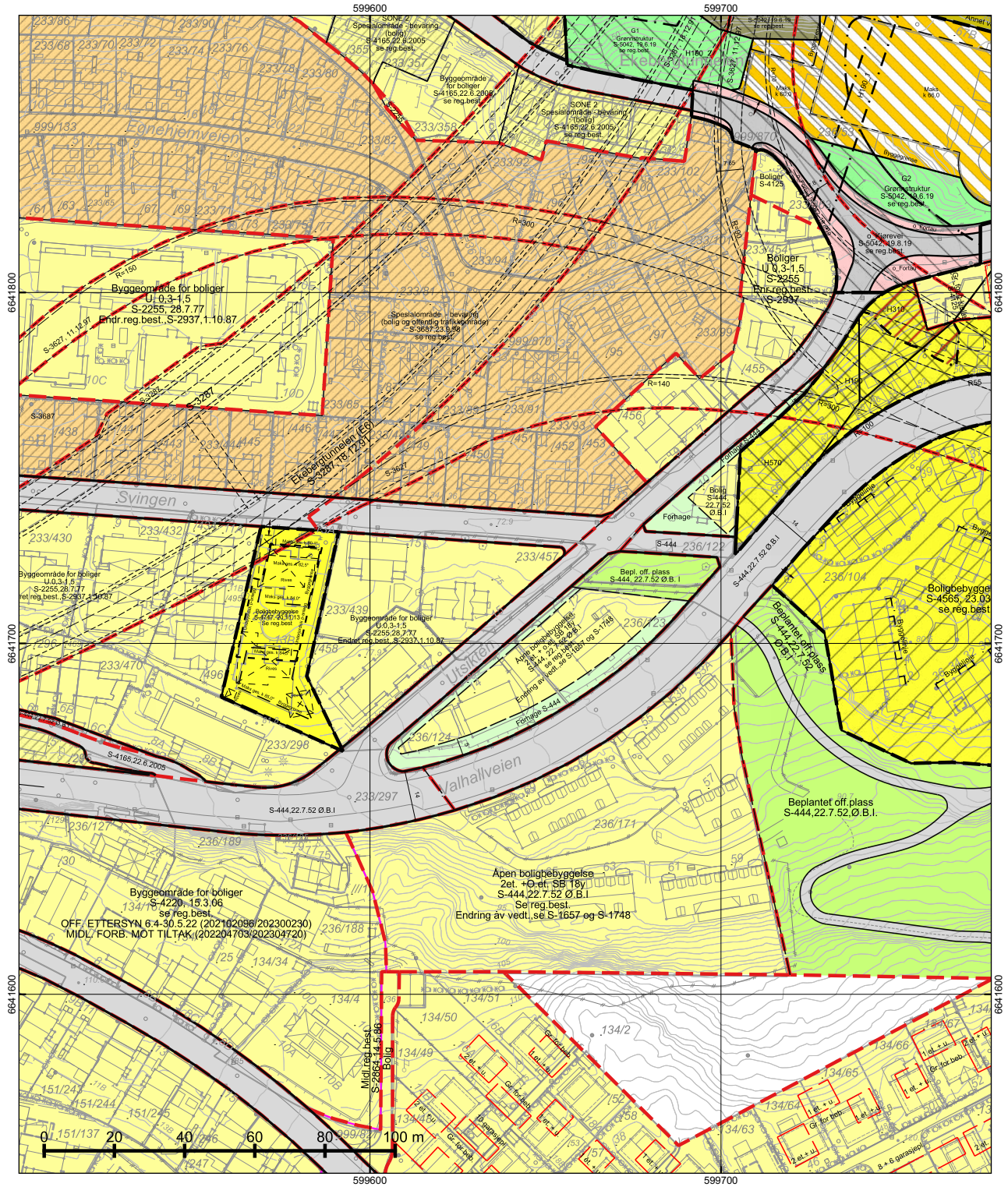
### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 29.04.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

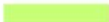

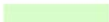






































Originalformat: A3

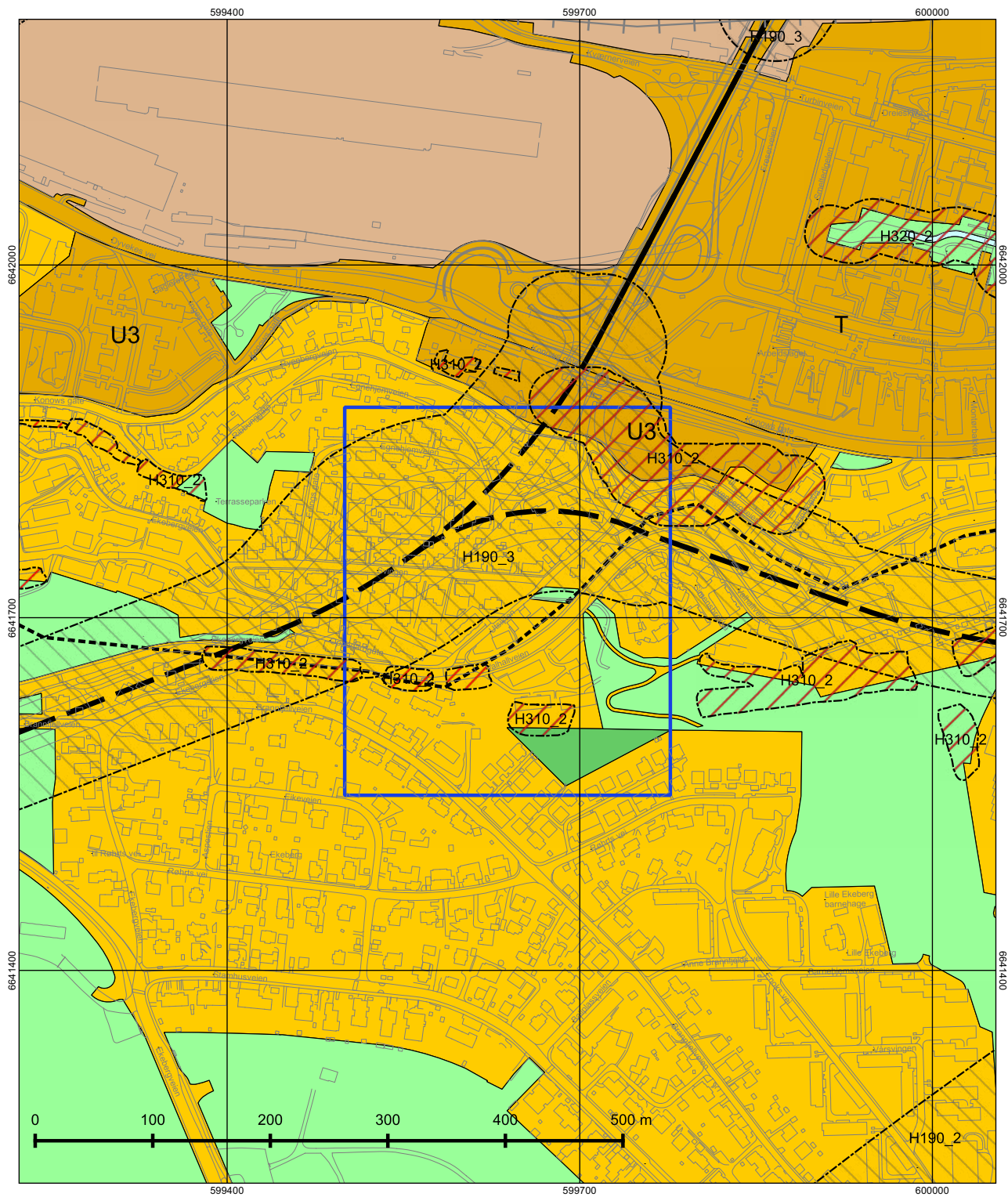
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 156987/ 86531723	Deres ref.:
Adresse: Utsikten 15	Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/457	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	78 - Forhage		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Begrensing av byområde (ytre/indre)
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggelinje
			Bebyggelse som forutsettes fjernet
			Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		Avkjørsel
	2012 - Fortau		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3001 - Grønnstruktur		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålvavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156987/86531723

Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

# Nabolagsprofil

Utsikten 15 - Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 194 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



## Offentlig transport

Utsikten Linje 19N, 34, 34X, 74	2 min	0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	11 min	1 km
Ryen T-bane, buss	22 min	1.7 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min	1.8 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	6 min	2.5 km

## Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	16 min	1.1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	15 min	1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	20 min	1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	20 min	1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	4 min	2.3 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	21 min	1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	22 min	1.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

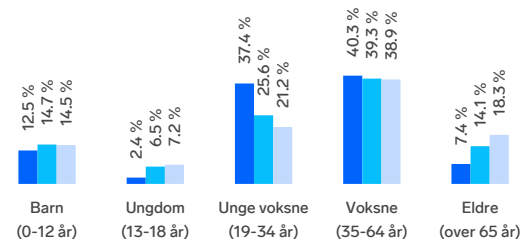
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	7 min	0.6 km
Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 131 barn	12 min	0.7 km
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min	0.7 km




## Dagligvare

Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent	8 min	0.6 km
Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	8 min	0.7 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

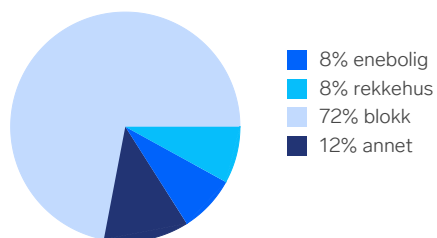
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 87/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Gamlebyen skole  
Ballspill 12 min   
1.2 km
-  Ekeberg skole  
Aktivitetshall, ballspill 17 min   
1.2 km
-  FitnessRoom Kværnerbyen 10 min 
-  Mudo Gym Etterstad 18 min 

## Boligmasse







«Det er sentralt og gode turmuligheter. Det er veldig nærme sentrum, butikker, offentlig transport og er et rolig område uten mye støy.»

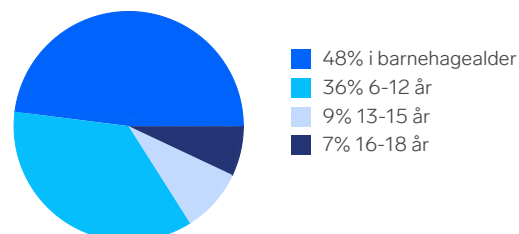
Sitat fra en lokalkjent



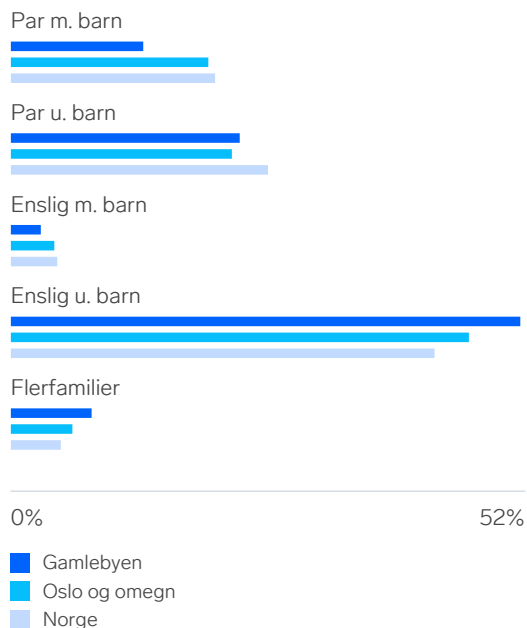
## Varer/Tjenester

-  Barcode 21 min 
-  Ditt apotek Kværnerbyen 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

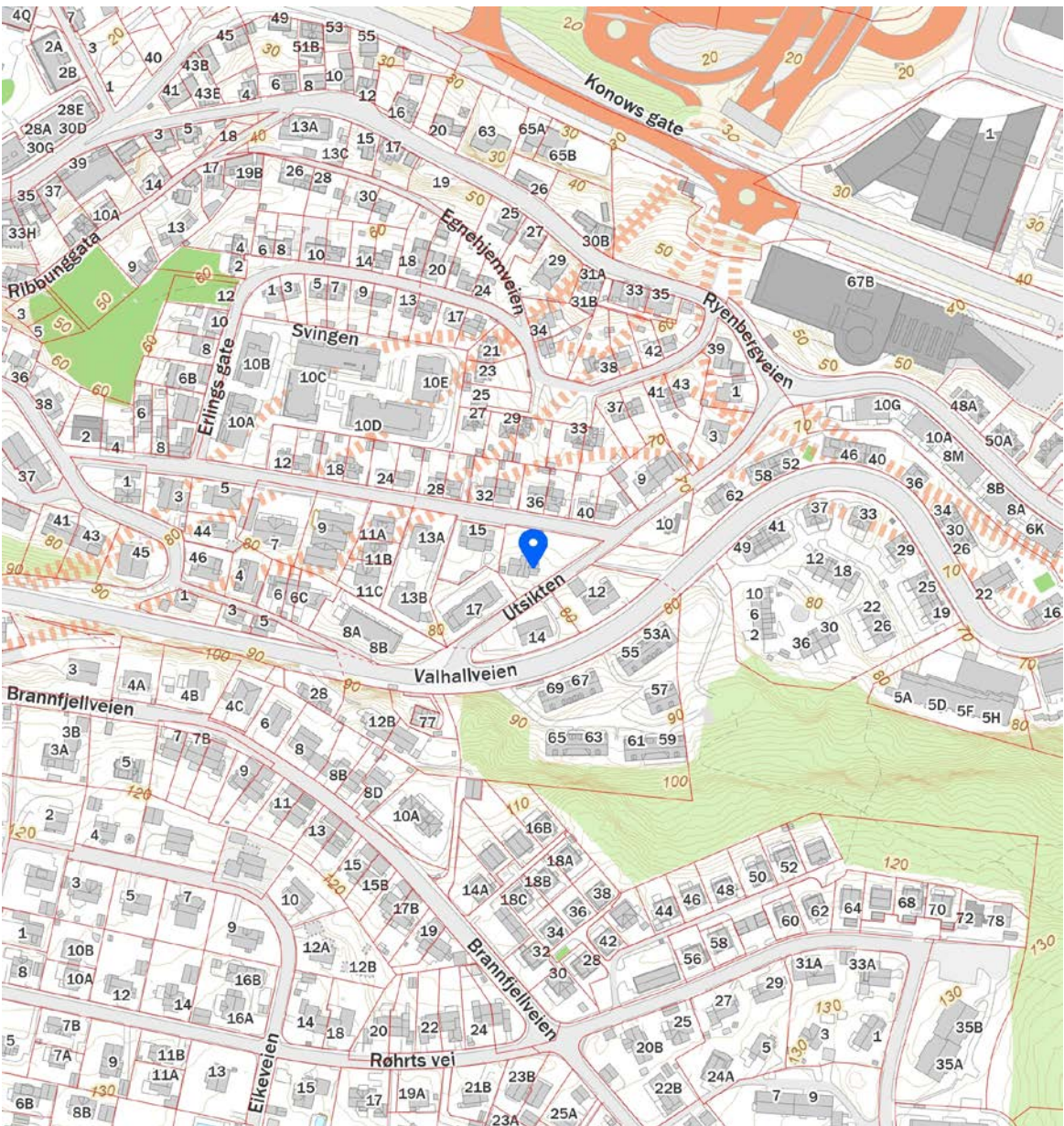
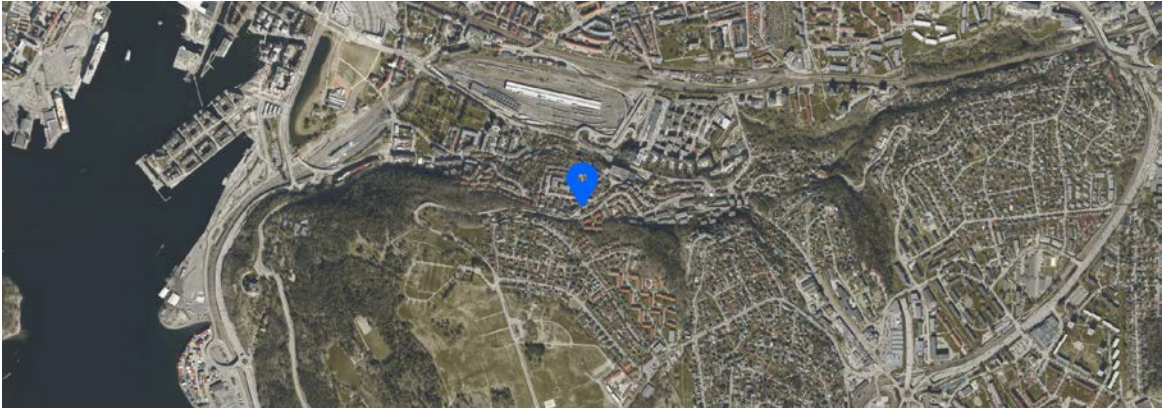


## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



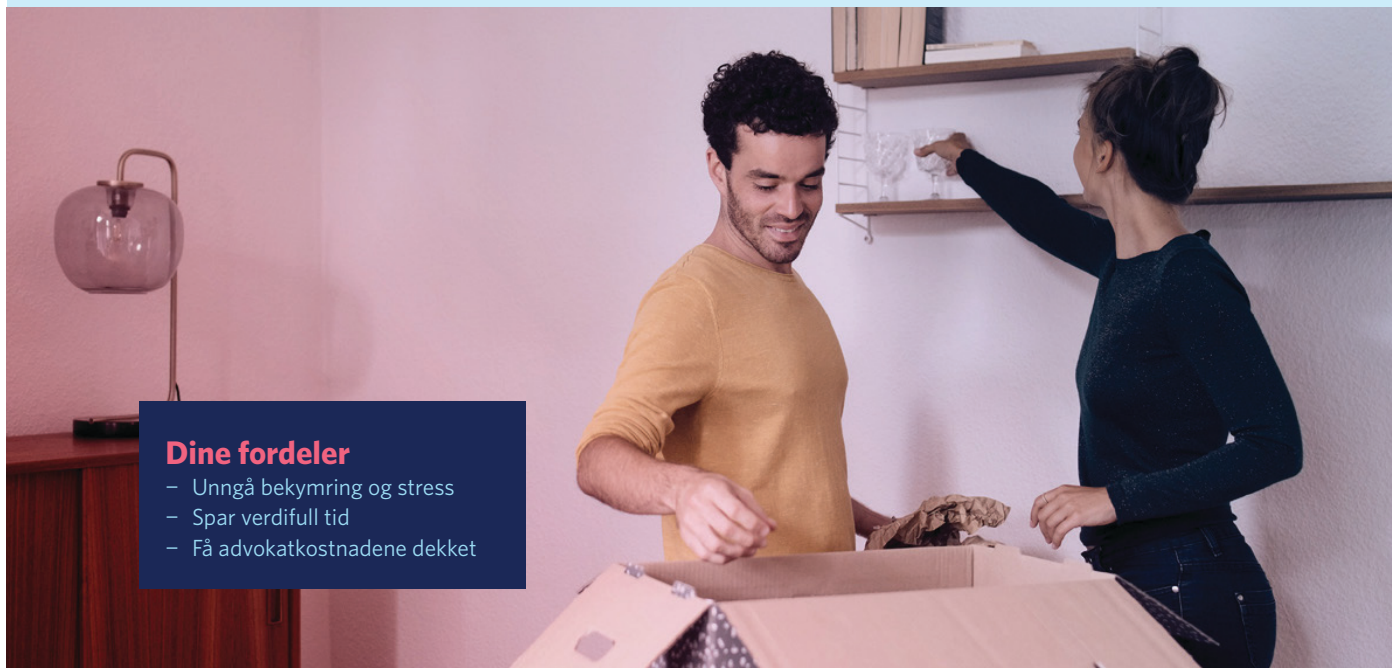
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)  
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema



Emir Resulbegovic  
emir.resulbegovic@emera.no  
473 97 811

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND E FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING